

**Bucsa Község Önkormányzat Képviselő-testülete**  
**18/2015.(XII.17.) önkormányzati rendelete**  
**a helyi építési szabályokról**

Bucsa község Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk. (1) a.) pontjában foglalt hatáskörében eljárva, az Alaptörvény 32. cikk. (2) bekezdésében, valamint a helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1), valamint az épített környezet alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 6/A. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján feladatkörében eljárva a következő helyi építési szabályokat állapítja meg:

**A rendelet hatálya**

**1. §**

- (1) A rendelet Bucsa külterülete 026 hrsz. közlekedési út DNy-i telekhatára, 019/3 hrsz.-ú földrészlet ÉNY-i, 010 hrsz.-ú út ÉNY-i telekhatára, a 08 hrsz.-ú Sebesfoki csatorna Ék-i telekhatára, a 03/3 földrészlet DNy-i telekhatára, a 261/1 hrsz.-ú Szélső utca DNy-i telekhatára, a 75 hrsz.-ú Baross Gábor utca DNy-i telekhatára, a 29, 30, 31, 32 hrsz.-ú telkek DNy-i telekhatárai, a 02/12 hrsz.-ú csatorna DK-i és ÉK-i telekhatára, a 03/2 hrsz.-ú út DNy-i és ÉNY-i telekhatára, a 02/4 hrsz.-ú csatorna DK-i telekhatára, az 1365 és a1302 telek DK-i telekhatára által közrefogott területre terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket kialakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, alakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka), valamint zöldfelületet alakítani és ezekre hatósági engedélyt adni a vonatkozó jogszabályoknak, és e rendelet építési, zöldfelületalakítási és környezetvédelmi előírásainak megfelelően szabad.
- (3) A rendelet az alábbi mellékletekkel együtt érvényes és alkalmazható:
  - a) 1. sz. melléklet:  
a terület M=1:8000 méretarányú szabályozási terve (továbbiakban: Sz-1).

**Szabályozási elemek**

**2. §**

- (1) Kötelező szabályozási elemek a legfontosabbak a település egésze szempontjából, ezért módosításuk csak SZ-1 felülvizsgálatával és módosításával lehetséges.  
Ezek:
  - a) beépítésre szánt területek lehatárolása és azok övezeti besorolása,
  - b) beépítésre nem szánt területek lehatárolása és azok övezeti besorolása,
  - c) közterületek (utak) szabályozása,
  - d) védett és védőterületek lehatárolása, valamint a sajátos jogintézmények által (tilalmak, helyi közút céljára történő lejegyzés, településrendezési kötelezettségek) érintett területek lehatárolása.

## A beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások

### 3. §

- (1) A beépítésre szánt területek az 1. sz. mellékletekben (SZ-1 tervlap) lehatároltak, amelyeken építményt elhelyezni az OTÉK-nak és jelen előírásoknak megfelelően lehet.
- (2) Építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő övezetekbe soroltak:
  1. Ipari gazdasági övezet. (Gip)
  2. Különleges övezet.
    - 2.1. Szennyvíztisztító telep övezet (K-sz)
- (3) A mellékletben az övezetet leíró kiegészítő jel az alábbiakat tartalmazza:

beépítési mód	max. beépítési %
max. homlokzatmagasság (m)	min. telekterület (m <sup>2</sup> )

### Ipari gazdasági övezet

#### 4. §

- (1) A Gip ipari, gazdasági övezet olyan gazdasági célú ipari, feldolgozó-ipari, mezőgazdasági ipari, kereskedelmi, raktározó és szolgáltató épületek, építmények és műtárgyak elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) Az övezetben belső szervizutak létesíthetők, minimális szélességük 16,0 m.
- (3) Az ipari, gazdasági területeken üzemanyag-töltő állomás kialakítható.
- (4) Az ipari, gazdasági övezetben a környezetterhelési határérték ZÜ-2 szerinti, egyéb környezetterhelési határértékeket (légszennyezési kibocsátás határértéke stb.) a környezetvédelmi hatóság bevonásával az építési engedélyezési eljárás keretében kell meghatározni.
- (5) A Gip ipari, gazdasági övezet részletes építési előírásai a következők:
  - a) Új telek minimális telekszélesség 20,0 m, minimális telekterület 1000 m<sup>2</sup>.
  - b) Beépítés szabadon álló, előkert a kialakult helyzetnek megfelelően, oldalkert min. 6,0 m és hátsókert min. 10,0 m.
  - c) Beépítettség max. 50%.
  - d) homlokzatmagasság min. 4,5 m, max. 14,0 m, ami technológiai szükségszerűségből változhat.
  - e) Teljes közművesítés közüzemi- vagy saját (technológiai vagy gazdasági szükségszerűségből) hálózatról.
  - f) Zöldfelület min. 25%, a zöldfelület min. 50%-a lombkoronával, vagy ha erre nincs lehetőség, 80% cserjével fedett legyen.
  - g) Terepszint alatti műtárgy létesítése nem korlátozott.
  - h) Szintterület-sűrűség max. 1.

## Különleges övezet

### 5. §

- (1) A beépítésre szánt különleges övezetekbe azok az övezetek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezkedő építmények különlegessége, vagy a területhasználat sajátosságai miatt a többi területtől eltérő egyedi szabályozást igényelnek.
- (2) A különleges övezet az alábbi övezetet tartalmazza: K-sz szennyvíztelep különleges övezet,
- (3) A K-sz a folyékony kommunális hulladékok kezelésére szolgáló szennyvíztelep övezete. Rajta csak a szennyvíz kezelésével kapcsolatos épületek, építmények és műtárgyak helyezhetők el. Az övezetben, a kommunális szennyvíz kezelésétől műszaki védőtávolsággal elválasztva hígtrágya kezelő létesítmény építhető.
- (4) A K-sz övezet részletes építési előírásai:
  - a) A telek tovább nem osztható.
  - b) Beépítés szabadon álló min. az homlokzatmagasságnak megfelelő oldal-, elő- és hátsókerttel.
  - c) Beépítettség max. 40%.
  - d) Homlokzatmagasság min. 2,0 m, max. 12,0 m, amely a technológia függvényében változhat, kémény max. 20,0 m.
  - e) Zöldfelület min. 40%, a zöldfelület 60%-a lombkoronával, vagy ha erre nincs lehetőség, 70%-ig cserjével fedett legyen.
  - f) Szintterület-sűrűség max. 1.

## A beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások

### 6. §

- (1) A beépítésre nem szánt területek az 1. sz. mellékletekben (SZ–1. tervlap) lehatároltak, amelyeken építményt elhelyezni az OTÉK-nek és jelen előírásoknak megfelelően lehet.
- (2) A beépítésre nem szánt területeken a meglévő és a tervezett közutak védőtávolságától kell számítani az elő-, oldal- és hátsókert előírt értékeit.
- (3) Használatuk általános jellege, valamint sajátos építési lehetőségeik szerint a következő övezeti egységekbe soroltak:

1. Közlekedési övezet.

1.1. Közutak és közműterületek övezete. **(Köu)**,

3. Erdőterületek övezete.

3.2. Gazdasági erdő övezete. **(Eg)**,

4. Mezőgazdasági területek övezete

4.1. Különleges mezőgazdasági hasznosítású övezet **(Má-kül)**,

5. Vízgazdálkodási területek övezete

## 5.1. Holtágak, csatornák, kisebb állandó vízállások, tavak, záportározók övezete (V),

**Közlekedési övezet****Közlekedési közúti övezet****7. §**

- (1) A **KÖu** a közlekedésre és a közműelhelyezésre szolgáló övezet.
- (2) Az övezetbe tartoznak az országos hálózati jellegű fő- és mellékutak kül- és belterületi szakaszai, a külterületi utak, a belterületi helyi gyűjtőutak, a belterületi egyéb utak, kerékpárutak, parkolók.
- (3) Az övezetben elsősorban a (2) pontban említett utak, a járdák és ezek csomópontjai helyezhetők el, továbbá a közművek és hírközlési építmények, valamint ezek műtárgyai.
- (4) Az övezetben a (2) és (3) pontban felsoroltakon kívül elhelyezhetők még:
  - a) Közlekedési építmények,
  - b) Max. 1 m<sup>2</sup> felületű reklámhordozók, a közút kezelőjének hozzájárulásával,
  - c) A közúti közlekedést nem zavaró helyen emlékmű, szobor, telefonfülke, díszkút, rögzített pad és egyéb utcabútor, és fasor.

**Erdő övezet****8. §**

- (1) Az erdőterületek az: **Eg** gazdasági erdő övezetbe soroltak.
- (2) Külterületi fatelepítésnél (erdősítés) az őshonos, alföldi tájra jellemző –az Alföld ökológia viszonyaihoz alkalmazkodó- fa- és cserjefajok alkalmazása indokolt, ezért előnyben kell részesíteni a természetközeli erdőtársulások létrehozását. Az illetékes környezetvédelmi és természetvédelmi hatóság által ajánlott fa- és cserjefajok: magyar kőris (*Fraxinus pannonica*); szürkenyár (*Populus canescens*); fehérenyár (*Populus alba*); vadkörte (*Pyrus pyrastra*); vadalma (*Malus sp.*); mezei szil (*Ulmus minor*); tatárjuhar (*Acer tataricum*); egybibés galagonya (*Crataegus monogyna*); fagyal (*Ligustrum vulgare*); vadrózsa (*Rosa canina*); kökény (*Prunus spinosa*).

**9.§**

- (1) Az **Eg** a gazdasági erdő övezete.
- (2) Ezen övezetben nem építhető épület vagy építmény.

**Mezőgazdasági övezet****10. §**

- (1) A mezőgazdasági területek a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezésére szolgáló terület. Az övezetben létesíthetők gazdasági utak, vonalas infrastruktúra létesítmények és az üzemeltetésükhöz elengedhetetlenül szükséges üzemi építmények és műtárgyak. A tulajdonosok érdekében létesített utak szélessége nem lehet kisebb 12,0 m-nél és legalább az út egyik oldalán fasort kell ültetni.
- (2) A mezőgazdasági övezetekben, ha a telek területe az építmény elhelyezhetőségéhez szükséges területnagyságot nem éri el, akkor a telek abban az esetben sem építhető be, ha a közvetlenül szomszédos telkek a tulajdonosok megegyezése alapján egy közös építmény elhelyezésére egyébként alkalmasak lennének.

## **Különleges mezőgazdasági hasznosítású övezet**

### **11. §**

- (1) Az **Má-kül** a természetvédelmi hatóság által kijelölt területeket tartalmazó mezőgazdasági hasznosítású övezet. Az övezet földrészletein max. két lakást tartalmazó lakóépület, továbbá a gazdálkodáshoz szükséges gazdasági épületek helyezhetők el.
- (2) Az övezet egybefüggően tartalmaz országos jelentőségű természetvédelmi területeket. A területek lehatárolását az Sz-1 jelű tervlap tartalmazza. A védettség alatt álló földrészletek használati módjának változtatásakor egyeztetni kell az illetékes természetvédelmi hatósággal. Az érintett földrészleteken az építési engedélyezési eljárásba az illetékes természetvédelmi hatóságot, mint szakhatóságot be kell vonni.
- (3) Az **Má-kül** övezet részletes építési előírásai a következők:
  - a) Épület csak 1 ha-t meghaladó méretű földterületen helyezhető el.
  - b) Az újonnan kialakított földrészlet területe nem lehet kisebb 1 ha-nál.
  - c) A földrészlet beépíthetősége max. 3%.
  - d) homlokzatmagasság max. 5,0 m.
  - e) Az építményeket szabadon állóan kell elhelyezni, a telekhatártól mért minimális távolság 20 m, az előkert méretét a meglévő, és a tervezett közutak védőtávolságától kell számítani.
  - f) Terepszint alatti műtárgyak a talajvízviszonyok figyelembevételével elhelyezhetők, ha a telek mérete eléri az a) pontban előírt nagyságot.
  - g) Az épületek megépítésénél csak hagyományos építőanyagot (vályog-, téгла-, vakolt fal, kerámia cserép, nádfedés, zsúpfedés, fa nyílászárók) kell használni. A tető hajlásszöge: 37-44° között lehet.
  - h) Egy épület maximális bruttó területe 800 m<sup>2</sup>. Könnyűszerkezetes csarnoképület nem építhető.

## **Vízgazdálkodási övezet**

### **12. §**

- (1) Vízgazdálkodási övezetbe tartoznak a folyók medrei, hullámterei, árvédelmi töltéseik, a holtágak, közcélú nyílt csatornák, kisebb állandó vízállások, tavak, záportározók, nádasok.
- (2) A területen vízgazdálkodási övezet a következő található:  
**V** holtágak, csatornák, kisebb állandó vízállások, tavak, záportározók medrének övezete,
- (3) Az övezetben állandó jelleggel kizárólag a vízkárelhárítási és vízgazdálkodási funkciók ellátásához elengedhetetlenül fontos építmények és műtárgyak helyezhetők el.

### **13. §**

- (1) A „**V**” vízgazdálkodási övezet a holtágak, csatornák, kisebb állandó vízállások, tavak, záportározók medrének és part menti zöld sávjának övezete.
- (2) A vízállások medrétől 20 m-es távolságon belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (3) Az övezetben és annak 20 m-es határoló sávján belül kizárólag a vízgazdálkodási funkciók ellátásához elengedhetetlenül szükséges építmények és műtárgyak helyezhetők el.
- (4) A meder szélétől 6 m-es sávban a karbantartási munkák végzésének helyszükséglete miatt sem fa, sem cserje nem ültethető.

## A kulturális örökség értékvédelmi előírásai

### 14. §

- (1) A régészeti értékek védelme érdekében az e rendelet 1. sz-ú mellékletében szerepelő ingatlanokon és környezetükben különös gonddal kell eljárni az építési munkák engedélyezésekor.
- (2) A különös gonddal való eljárás a már ismert lelőhelyek területén azt jelenti, hogy csak olyan, esetleg földmunkával is járó változtatásokra kerülhet sor, amely az adott régészeti lelőhelyet nem veszélyezteti, illetve amely során biztosított a régészeti örökség bármely részének előzetes vagy folyamatos megmentése (régészeti helyszíni felügyelet, próbafeltárás, megelőző feltárás), továbbiakban a régészeti lelőhely továbbra is hozzáférhető marad.
- (3) A még nem ismert, de a táj geomorfológiájából következtetve biztosan nagy számban feltételezhető régészeti lelőhelyek esetében ugyanakkor azt kell szem előtt tartani, hogy a váratlanul előkerülő leleteket a szabályozóknak megfelelően a helyi jegyzőnek vagy a megyei múzeumnak bejelentésük, a terület érintetlenségét a régész szakember helyszíni szemléjéig biztosítsák, s a mentőfeltárás elvégzését lehetővé tegyék.
- (4) A különböző építési tevékenységek, különös tekintettel pedig a közműfektetési munkák során, figyelmet fordítsanak az esetlegesen előkerülő régészeti korú sírokra, objektumokra, leletekre. Ezek bejelentési kötelezettség alá tartoznak, és a szemlét végző régész szakember megjelenéséig a tulajdonos, a beruházó, vagy a kivitelező biztosítani köteles a lelet vagy objektum eredeti állapotának dokumentálhatóságát.

## A környezetvédelemre vonatkozó előírások

### 15. §

- (1) A környezet védelmére vonatkozó jogszabályok előírásai a település környezeti állapotának megőrzése és javítása érdekében a következő, (2)-(5) pontban részletezett helyi előírásokkal egészülnek ki.
- (2) A levegő védelme érdekében:
  - a) Szag- és bűzkibocsátással járó tevékenység a környezetet zavaró módon nem folytatható. Ilyen tevékenység végzése az Gip, Má-korl jelű övezetben végezhető, ebben az esetben sem kerülhet a lakosságot zavaró bűz a környezetbe.
  - b) Szabadon végzett légszennyező hatású művelet, anyagtárolás (felületi forrás) oly módon lehetséges, hogy káros légszennyezést ne okozzon.
- (3) A zaj- és rezgés elleni védelem érdekében:
  - a) Üzemi létesítményekben folytatott tevékenységből (termelő, szolgáltató) származó zaj megengedett egyenértékű A – hangnyomásszintje (dB) nappal (6-22 h)/éjjel (22-6 h):  
ZÜ 1: 50/40  
ZÜ 2: 60/50
  - b) A közlekedésből származó zaj külterületen védőfásítással csökkentendő. A zajterhelés csökkentése érdekében a védőfásítás helyét és mértékét az építési hatóság határozattal rendeli el.
  - c) Az övezetek zajvédelmi kategóriába sorolása:
    1. kategória ZÜ–1: K-sz.
    2. kategória ZÜ–2: Gip,
 A többi övezetben a létesíteni kívánt épület funkciója és a körülmények mérlegelése alapján,

ha a várható zajterhelés várható értéke a 60/50 dB értéket meg fogja haladni, az I. fokú építési hatóság a környezetvédelmi hatóság bevonásával egyedileg állapítja meg a zajvédelmi határértéket, valamint a zajterhelés elleni védelem megoldásait.

- (4) A szabályozással érintett területeken, bármely építési övezetben a telek előtti közterületi sáv tisztán-tartása (pormentesítés, fűvágás, gyomnövények irtása, növényzet öntözése stb.) a telektulajdonos kötelezettsége, amelynek elmulasztása esetén a telektulajdonos bírságot kaphat.
- (5) Valamennyi területen illegális szemétkerakó helyén történő beépítés csak a talaj és a felszín alatti vizekre szennyezettségére vonatkozó környezeti vizsgálat eredménye alapján lehetséges.

### **A településrendezési feladatok megvalósítására vonatkozó rendelkezések**

#### **Tilalmak, elővásárlási jog, településrendezési kötelezés**

##### **16. §**

- (1) Jelen rendelet építési tilalmat és az önkormányzat részére elővásárlási jogot nem ír elő.

#### **Záró- és átmeneti rendelkezés**

##### **17. §**

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napját követő nap lép hatályba.
- (2) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.
- (3) E rendelet szabályait a folyamatban lévő ügyekre is alkalmazni kell.

Bucsa, 2015. december 16.

Kláricz János  
polgármester

Pap-Szabó Katalin  
jegyző

Kihirdetve: Bucsa, 2015. december 17.

Pap-Szabó Katalin  
jegyző